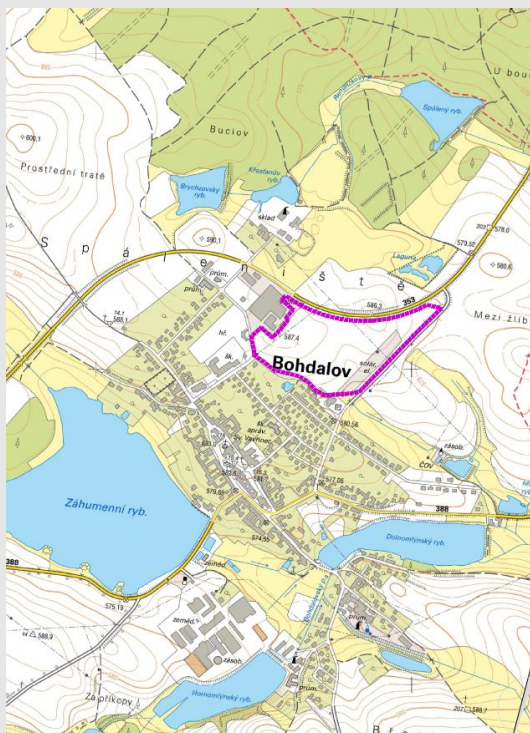




ÚZEMNÍ STUDIE VÝROBNÍ ZÓNA BOHDALOV - SEVEROVÝCHOD

Místo stavby	:	k.ú. Bohdalov
Pořizovatel	:	Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
Zpracovatel	:	Ing. arch. Jan Psota, Studio P , Nádražní 52, 591 01 Žďár nad Sázavou
Hlavní projektant	:	Ing. arch. Jan Psota
Datum	:	leden 2017
Zakázkové číslo : B/VIII/16		

Z á z n a m o s c h v á l e n í m o ž n o s t i v y u ž í t íNázev dokumentace: **Územní studie Výrobní zóna - Bohdalov - severovýchod**

Datum schválení možnosti využití:

Pořizovatel:

Městský úřad Žďár nad Sázavou, Odbor rozvoje a územního plánování, Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavouoprávněná úřední osoba pořizovatele: **Ing. Darina Faronová**
funkce: referent

podpis:

otisk úředního razítka pořizovatele:

Správní orgán, který podal podnět k pořízení: **Městys Bohdalov, Bohdalov 250, 592 13 Bohdalov**

OBSAH DOKUMENTACE :**TEXTOVÁ ČÁST**

1. Základní identifikační údaje
2. Vymezení území
3. Podklady ÚS
4. Cíle a účel ÚS
5. Stávající stav
6. Průzkumy a měření
7. Splnění podmínek a požadavků zadání ÚS
8. Urbanisticko architektonická koncepce
9. Dopravní řešení
 - 9.1. Silniční doprava
 - 9.2. Pěší a cyklistická doprava
 - 9.3. Veřejná doprava
 - 9.4. Doprava v klidu
10. Koncepce návrhu technické infrastruktury
11. Odpadové hospodářství
12. Zabezpečení z hlediska civilní ochrany, zájmy MO ČR
13. Soulad s vyhláškou č. 398/2009 Sb.
14. Pořadí výstavby
15. Zábor ZPF a PUPFL
16. Vzrůstná zeleň
17. Bilance základních ploch

GRAFICKÁ ČÁST

01 - ŠIRŠÍ VZTAHY	1:10 000
02 - VLASTNICKÉ VZTAHY	1:2 000
03 - NÁVRH ŘEŠENÍ	1:2 000

PŘÍLOHY

- ZADÁNÍ - Územní studie Výrobní zóna - Bohdalov - Severovýchod z 05.01.2017

TEXTOVÁ ČÁST

1. Základní identifikační údaje

Název akce:	Územní studie, Výrobní zóna - Bohdalov severovýchod
Místo:	k.ú. Bohdalov
Zadavatel:	Městys Bohdalov, Bohdalov 250, 592 13 Bohdalov
Pořizovatel:	Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou
Zhotovitel:	Ing. arch. Jan Psota, STUDIO P Žďár nad Sázavou, Nádražní 52
Datum:	leden 2017

2. Vymezení území

Řešené území je vymezeno zastavitelnou plochou výroby a skladování - lehký průmysl (VL) označenou Z10 dle platného územního plánu Bohdalov.

3. Podklady územní studie (ÚS)

- zadání územní studie
- územní plán Bohdalov
- výřez z katastrální mapy k.ú. Bohdalov

4. Cíle a účel ÚS

Hlavním cílem ÚS je prověřit možnosti využití vymezené zastavitelné plochy v souladu s požadavky platného ÚP Bohdalov a upřesněními potřebami zadavatele ÚS specifikovanými v zadání ÚS. Zásadním požadavkem je prověřit území z hlediska napojení na dopravní infrastrukturu, která by umožňovala optimální dopravní obsluhu na poměry Bohdalova rozsáhlé zastavitelné plochy, při dodržení koncepčních zásad ÚP.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

Územní studie je zpracována jako územně plánování podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

5. Stávající stav

Zastavitelná plocha pro lehký průmysl se nachází na severovýchodním okraji sídla Bohdalov. Ze severní strany je plocha omezena krajskou silnicí II/353 se souvisejícími dopravními plochami. Z jihovýchodní strany lokalitu ohraničuje místní komunikace, jež zpřístupňuje jádrovou část sídla se silnicí II/353 ve směru ze Žďáru nad Sázavou. Zbývající vymezení tvoří hranice zastavěného území a plocha se změnou v území Z12 - zeleň ochranná a izolační.

Vymezená plocha je v současnosti převážně zemědělsky využívána. Na pozemku parc.č.166/93 je funkční fotovoltaická elektrárna (dále jen FVE), která významně omezuje dopravní obsluhu vymezené zastavitelné plochy Z10.

Na řešeném území se nenachází žádné kulturní památky zapsané v ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu. V případě realizace staveb pro stavebníky vyplývá zákonná oznamovací povinnost podle § 22 odst. 2 a §23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a povinnost umožnit provedení záchranného archeologického výzkumu.

Řešené území je zatíženo ochrannými pásmy el. vedení VN 22 Kv.

6. Průzkumy a měření

Na řešeném území nebyly prováděny žádné průzkumy. Dle charakteru a rozsahu projektovaných staveb je třeba při dalších projektových pracích provést hydrogeologický průzkum k posouzení vsakovacích poměrů podloží pro zasakování dešťových vod ze střech, zpevněných ploch a komunikací, posouzení IG poměrů pro zakládání staveb a komunikací a posouzení těžitelnosti hornin. K případnému zpracování další dokumentace bude nutné geodetické zaměření prostoru pro výstavbu s polohopisem a výškopisem a zákresem všech podzemních a nadzemních inženýrských sítí a průmětem katastrální mapy.

7. Splnění podmínek a požadavků zadání ÚS

Podmínky a požadavky zadání ÚS předaného zpracovateli územní studie byly splněny.

8. Urbanisticko architektonická koncepce

V době zpracování územní studie nebyly známy záměry ani požadavky případných investorů. (kromě jednoho požadavku na stavbu malé výrobní a skladovací haly na parcele 146) Vzhledem k tomu, že jednotlivé stavební programy mohou mít velmi rozdílné prostorové požadavky, urbanistická koncepce lokality nedělí území na jednotlivé stavební pozemky, ale na území vymezuje plochy potřebné pro optimální dopravní obsluhu území. Dopravní obsluha je vedena po plochách veřejných prostranství. ÚS vymezuje tři typy veřejných prostranství, které charakterizují jejich účel a použití.

- Plocha dopravní a technické infrastruktury v souběhu se stávajícím ochranným pásmem el. vedení VN 22 kV. Veřejné prostranství je vymezeno na západní části řešeného území, z velké části koridoru el. vedení. Nezbytné je zachování přístupu k el. vedení, vzrůstnou zeleň a veřejné osvětlení nutno umisťovat mimo koridor ochranného pásma. Veřejné prostranství je liniového tvaru
- Plocha dopravní a technické infrastruktury s potřebou řešení komponované zeleně a dopravy v klidu. Veřejné prostranství v jádru výrobní zóny lze charakterizovat jako plošné, kde v rámci koncepce plochy budou řešeny plochy sídelní zeleně - sadovnický upravené a plochy dopravy v klidu. Dostatečná šíře plochy umožní výsadbu listnatých stromů s mohutnou korunou, které budou završením vegetačních úprav obou navazujících veřejných prostranství.
- Plocha dopravní a technické infrastruktury. Plocha zajišťující hlavní vstup do výrobní zóny z místní komunikace, které je v dosahu dopravního napojení na silnici II/353. Hlavní vstup do výrobní zóny tak leží více jak 100m od místa plánovaného rozvoje bydlení v sídle Bohdalov. Veřejné prostranství je liniového uspořádání s potřebou výsadby alespoň jednořadé aleje stromů. Při návrhu komunikace a sítě technické infrastruktury nutno hledat efektivní řešení v místě střetu s rohem FVE.

Kromě nastíněného základního skeletu veřejných prostranství ÚS připouští též obsluhu výrobní plochy pro provozy s méně náročnou dopravní obsluhou i ze zastavěného území.

ÚS u důležitých veřejných prostranství stanovuje stavební hranici (stavební čáru), která je nepřekročitelná pro stavební objem hlavní stavby, tj. stavby, která souvisí s funkčním určením stavebního pozemku výroba a skladování - výroba lehká.

ÚS nemění podmínky využití stavebních pozemků stanovené vydaným územním plánem Bohdalov. U konkrétních staveb je třeba preferovat jejich horizontální způsob uspořádání, když výška staveb nepřesáhne výšku 10m (jde o výšku stavby mezi upraveným terénem a výškou římsy při sklonu střechy do 12°)

Část zastavitelné plochy Z10 mezi stávající místní komunikací a pozemkem FVE šíře cca 16m je v ÚS vymezena jako plocha, kde je umisťování nadzemních staveb podmíněně přípustné

z důvodů nevhodného (úzkého) tvaru pozemku s velmi složitým dopravním napojením na místní komunikaci i problém se zastíněním FVE. Využití této podmíněně přípustné plochy pro umístění nadzemních staveb je možné při zajištění dopravní bezpečnosti na stávající přilehlé místní komunikaci. Zároveň po dobu životnosti FVE nesmí dojít k omezení její funkčnosti.

9. Dopravní řešení

9.1. Silniční doprava

US pro silniční dopravu uvažuje s typem komunikace dvoupruhová místní komunikace směrově nerozdělená s jízdním pruhem komunikace o šíři 3,5m, který lze v odůvodněných případech snížit až na 3m (dle intenzit dopravy, druhu vozidel apod.)

Dopravní přístup na jednotlivé stavební pozemky bude řešen v rámci vymezeného veřejného prostranství z místní komunikace. Územní studie nevylučuje doplnění sítě místních komunikací v řešeném území i na plochách mimo navržené veřejné prostranství (plochy určené k výstavbě objektů a skladů lehkého průmyslu).

Při návrhu místních komunikací je třeba vycházet z ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Při napojení navržené místní komunikace na stávající místní komunikační síť obce musí být v plném rozsahu.

9.2. Pěší a cyklistická doprava

Šířka veřejného prostranství umožňuje v dopravním prostoru umístit chodník. Při návrhu pěší dopravy není třeba uvažovat s pobytovou funkcí chodníku. V samostatné trase je v ÚS umožněno přímé pěší (i cyklistické) napojení na obytné území sídla Bohdalov.

Cyklistický provoz ve vztahu k pěší či motorové dopravě bude vzhledem charakteru zástavby na ploše výrobní zóny řešen jako společný v jízdních pruzích v hlavním dopravním prostoru.

9.3. Veřejná doprava

Nepředpokládá se, že do výrobní zóny bude zajíždět veřejná doprava. Pro linkovou osobní dopravu lze uvažovat zřízení nácestní autobusové zastávky na místní komunikaci, která by zajišťovala obsluhu výrobní zóny i plánované obytné zóny. Územní podmínky umožňují vytvoření zastávkového pruhu bez fyzického oddělení. Při návrhu autobusové zastávky vycházet z ČSN 736425 Autobusové, trolejbusové a tramvajové zastávky.

9.4. Doprava v klidu

Navržené veřejné prostranství umožňuje umístění dostatečného počtu veřejných parkovacích stání. Odstavná a parkovací stání spojená s provozem jednotlivých objektů (parkoviště zaměstnanců) budou řešena na pozemcích výrobních a skladovacích ploch.

Potřebu parkovacích stání určit dle ČSN 736110 na základě skutečné náplně stavebního zámeru. Parkování a odstavování motorových vozidel nad 3,5 tuny na plochách veřejných prostranství nemá opodstatnění.

10. Koncepce návrhu technické infrastruktury

Obecně platí, že hlavním místem pro vedení sítě technické infrastruktury jsou v US vymezená veřejná prostranství. Není však vyloučeno svedení sítě technické infrastruktury mimo tato veřejná prostranství pokud to bude pro koncepční rozvoj zóny přínosné a efektivní. Protože výrobní zóna přímo navazuje na zastavěné území městyse Bohdalov, bude řešeno vybavení výrobní zóny technické infrastruktury v souladu s potřebami městyse. Měření spotřeby energií bude zajišťováno individuálně u jednotlivých stavebních projektů, předpokládá se jejich umístění v pilířích na hranici stavebních pozemků a veřejného prostranství.

Řešení technické infrastruktury bude konkretizováno v následujících stupních projektové dokumentace. Při následném návrhu budou dodrženy požadavky ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí a další platné technické normy a předpisy.

Vedení inženýrských sítí v lokalitě bude zemí, tzn. s vedením inženýrských sítí vzduchem se obecně neuvažuje.

11. Odpadové hospodářství

Odpadové hospodářství bude řešeno jednotlivými stavebními projekty v souladu s platnými právními předpisy a nařízeními.

12. Zabezpečení z hlediska civilní ochrany, zájmy MO ČR

Návrhem ÚS ani jeho důsledky nebudou dotčeny nemovitosti ve vlastnictví MO ČR. ÚS respektuje parametry příslušné kategorie komunikací (silnic) a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému. V lokalitě se nenachází vojenské inženýrské sítě. Celé správní území městyse Bohdalov je ve smyslu § 175 zák.č. 183/2006 Sb, v platném znění vymezeným územím Ministerstva obrany ČR, v němž lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu na základě kladného stanoviska MO. Mimo jiné se jedná v případě výrobní zóny o tyto druhy výstavby.

- stavby vyzařující elektromagnetickou energii
- stavby a rekonstrukce dálkových kabelových vedení VN a VVN

Lokalita bude zásobována požární vodou z veřejného vodovodního řádu s osazením potřebného množství požárních hydrantů. Příjezd požárních vozidel bude zajištěn po místních komunikacích.

13. Soulad s vyhláškou č. 398/2009 Sb.

Při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace musí být dodrženy požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb v platném znění.

Zejména je třeba dbát na splnění podmínek části řešící přístupy do staveb, přístupnost komunikací a veřejných ploch a přílohy č. 1 této vyhlášky.

14. Pořadí výstavby

Vzhledem k neznámým požadavkům stavebních projektů a neujasněnému rozsahu výstavby nebylo po dohodě pořadí výstavby stanovováno. Nutno však sledovat, aby se využívání území dělo v ucelených částech tak, aby byla zajištěna jejich dopravní obsluha i obsluha technickou infrastrukturou a nedocházelo k porušení principů organizace ZPF.

15. Zábor ZPF a PUPFL

Rozsah navrženého obytného souboru výstavby odpovídá rozsahu plochy záboru ZPF č. Z10 v platném ÚP Bohdalov.

V rámci dalších stupňů projektové dokumentace bude vypracováno vyhodnocení důsledků návrhu stavby na ZPF pro navržená veřejná prostranství. Pro záборы ZPF na jednotlivých stavebních pozemcích budou vyhotovena vyhodnocení záboru ZPF individuálně v následných stavebních řízeních.

Ploch PUFL se řešené území nedotýká. Na řešené území nezasahuje vzdálenost 50m od hranice lesa.

16. Vzrůstná zeleň

Vzrůstná zeleň bude důležitým estetickým prvkem v urbanistickém řešení dané lokality. ÚS vytváří výhodné podmínky pro výsadbu zeleně na veřejných prostranstvích. V regulačních opatření

ÚP je stanoven koeficient zeleně pro stavební pozemek vymezen stavebníkovi v rozsahu 0,2 - 0,25 z celkové výměry přiděleného stavebního pozemku. Při návrhu i realizaci zeleně preferovat použití autochtonních dřevin. Zároveň je třeba respektovat trasy inženýrských sítí a ochranná pásma vzdušných vedení VN 22 kV.

17. Bilance základních ploch

SLEDOVANÝ JEV	PLOŠNÁ VÝMĚRA
výměra řešeného území	95 102 m ² (9,51 ha)
výměra vymezených veřejných prostranství	12 621 m ² (1,26ha)
výměra ploch výroby a skladů	82 481 m ² (8,25ha)
z toho výměra ploch výroby a skladů s podmíněným využitím	4 077 m ² (0,41ha)
z toho plocha stávající FVE	9 644 m ² (0,96ha)

Poznámka :

Podrobnost a přesnost územní studie odpovídá kvalitě a podrobnosti poskytnutých podkladů zadavatelem!

Žďár nad Sázavou, leden 2017

Vypracoval : Ing. arch. Jan Psota

GRAFICKÁ ČÁST

- 01 - ŠIRŠÍ VZTAHY 1:10 000
- 02 - VLASTNICKÉ VZTAHY 1:2 000
- 03 - NÁVRH ŘEŠENÍ 1:2 000

PŘÍLOHY

- ZADÁNÍ - Územní studie Výrobní zóna - Bohdalov - Severovýchod z 05.01.2017